

**Über den Dächern Wiens | ca.100m² Maisonette mit 70m²
Terrassen & 2 Stellplätzen in Döbling**



Objektnummer: 395

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2001
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	17,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,90
Kaufpreis:	1.000.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christina Bichlmaier

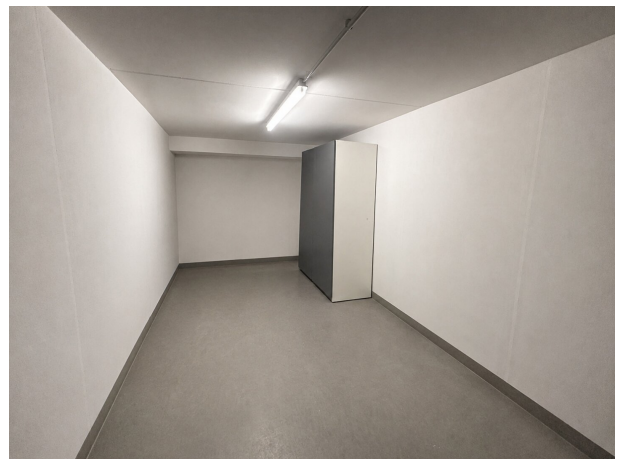
Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

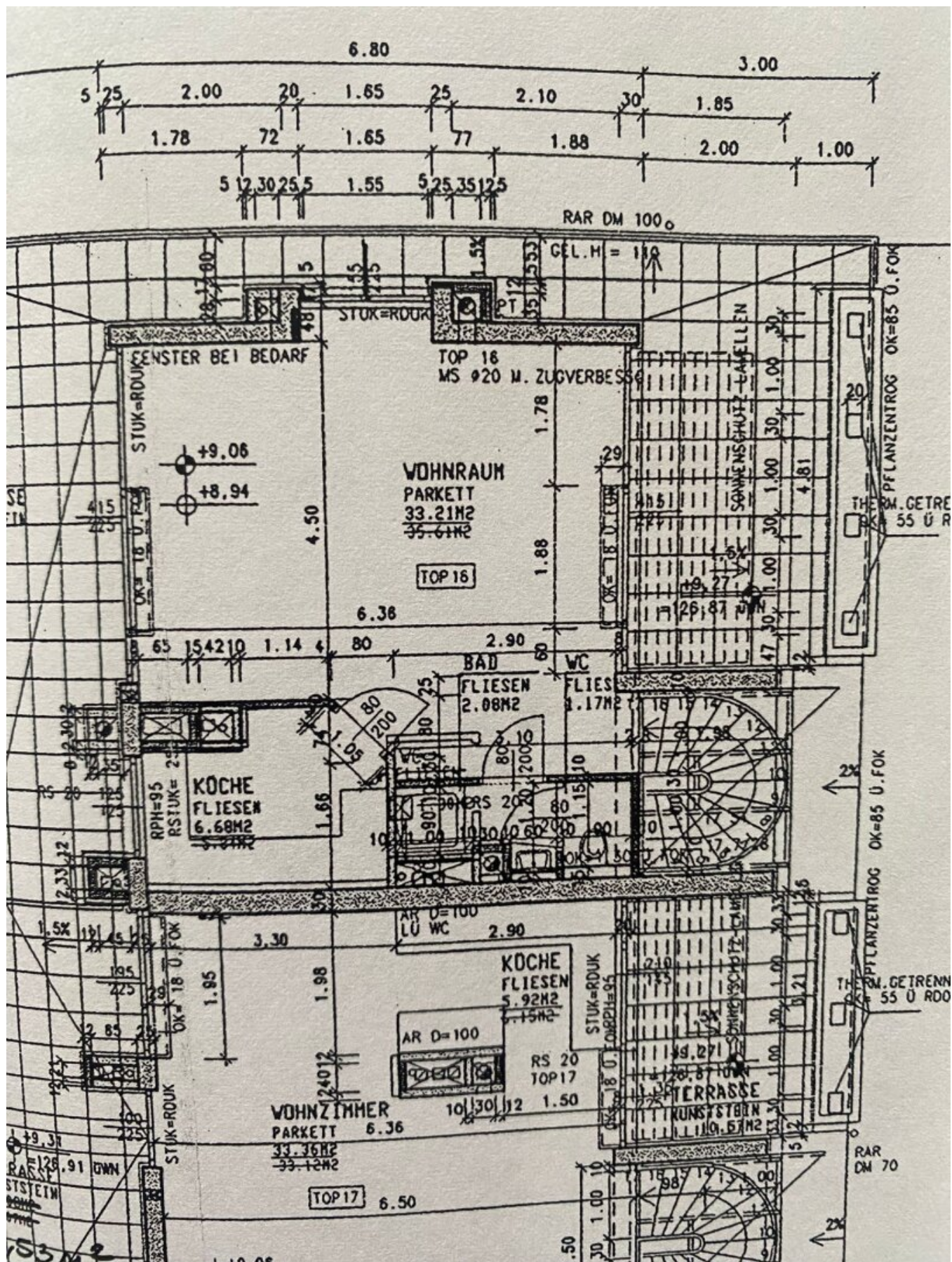
H +43 664 882 60 430

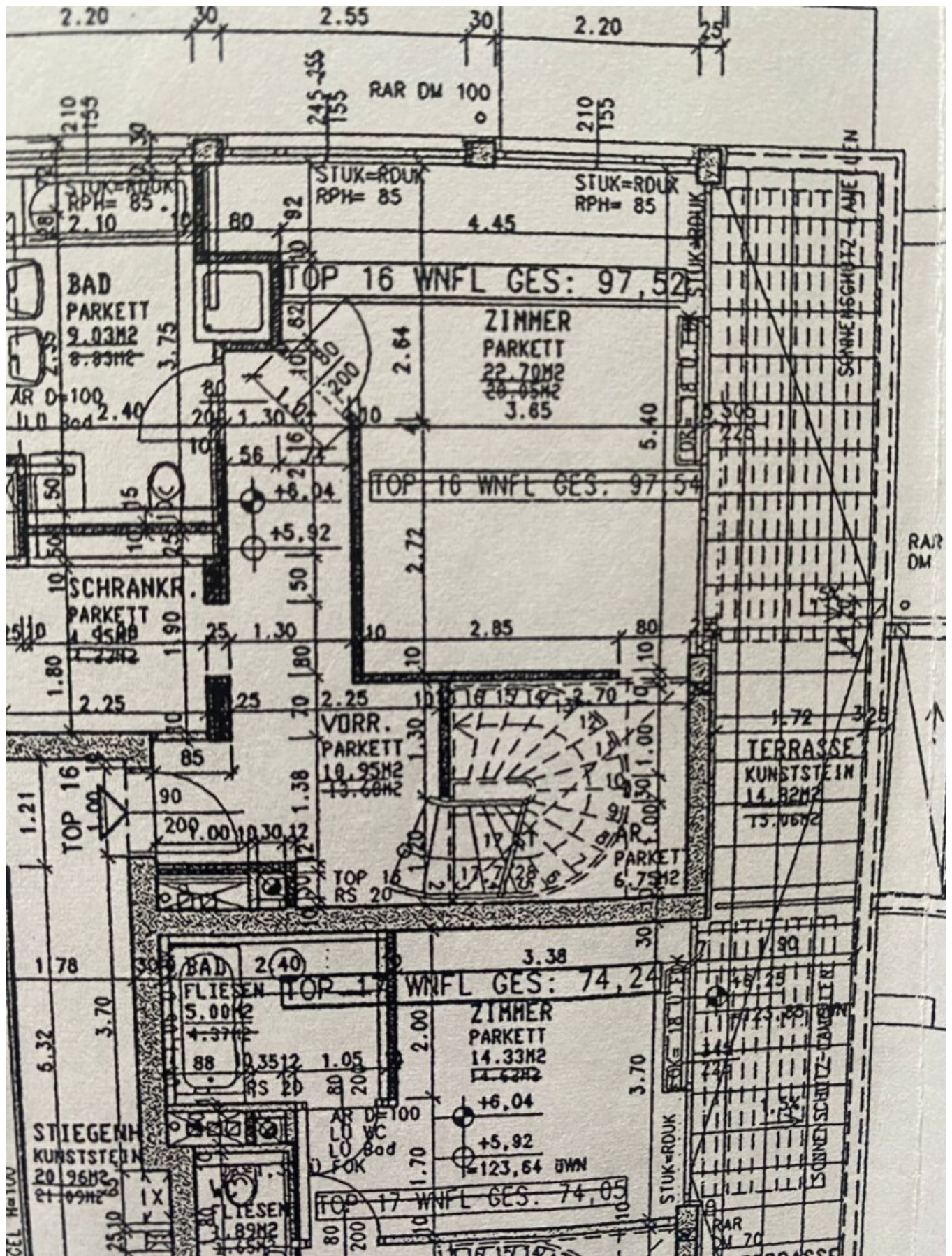
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette in Döbling – ca. 70 m² Terrassen & beeindruckender Wienblick

Zuckerandlgasse, 1190 Wien

ca. 97 m² Wohnfläche | ca. 70 m² Terrassenfläche | Maisonette | 2 Stellplätze | sofort verfügbar

Wohnen mit Weitblick in einer der besten Lagen Döblings

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung in der Zuckerandlgasse verbindet großzügiges Wohnen mit weitläufigen Außenflächen und einem beeindruckenden Blick über Wien.

Auf rund **97 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, bietet die Wohnung ein besonders angenehmes Raumgefühl. Ein echtes Highlight sind die insgesamt rund **70 m² großen Terrassenflächen**, die den Wohnraum großzügig nach außen erweitern und vielfältige Möglichkeiten für Entspannung, gesellige Abende oder einen privaten Rückzugsort mit Blick über die Stadt bieten.

Die Immobilie eignet sich ideal für **Paare, die Platz, Ruhe, Privatsphäre und eine hochwertige Wohnlage im 19. Bezirk schätzen**, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **97 m² Wohnfläche**
- ca. **70 m² Terrassenfläche**
- Maisonette auf zwei Ebenen
- beeindruckender **Panoramablick über Wien**
- großzügige, helle Wohnbereiche

- große Fensterflächen
- Parkettböden in den Wohnräumen
- voll ausgestattete Küche
- luxuriöses Badezimmer mit Ausblick
- Lift im Haus
- **2 Stellplätze**
- ca. **17 m² Kellerabteil**
- sofort verfügbar
- begehrte Lage in **1190 Wien – Döbling**

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen

Die Maisonette-Bauweise verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter und schafft eine angenehme Trennung der einzelnen Wohnbereiche.

Durch die großzügigen Fensterflächen fällt viel Tageslicht in die Räume und der Ausblick wird zu einem zentralen Bestandteil des Wohngefühls.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine großzügige Sofalandschaft, Essbereich und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Verbindung zu den Terrassen sorgt dafür, dass Innen- und Außenbereich besonders harmonisch ineinander übergehen.

Rund 70 m² Terrassenfläche – ein außergewöhnlicher Freiraum

Die großzügigen Terrassen sind zweifellos eines der stärksten Merkmale dieser Immobilie.

Mit insgesamt rund **70 m² Außenfläche** bieten sie außergewöhnlich viel Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Lounge-Bereich, großer Esstisch, Pflanzen, Sonnenliegen oder eine Kombination daraus.

Dank des freien Blicks über Wien entsteht hier ein ganz besonderes Wohngefühl. Ob beim Frühstück am Morgen, beim Entspannen nach einem langen Tag oder bei einem Abend mit Freunden – die Terrassen schaffen einen privaten Freiraum, den man bei einer klassischen

Stadtwohnung nur selten findet.

Gerade in Verbindung mit den rund 97 m² Wohnfläche entsteht ein Gesamtangebot mit sehr viel Platz und hoher Lebensqualität.

Ideal für Paare, die großzügig wohnen möchten

Diese Wohnung eignet sich besonders für Paare, die bewusst mehr Raum suchen und dabei Wert auf großzügige Außenflächen legen.

Die Aufteilung auf zwei Ebenen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eröffnet Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Rückzugsbereiche.

Die Kombination aus **97 m² Wohnfläche und rund 70 m² Terrassenfläche** bietet deutlich mehr Freiraum als viele klassische Stadtwohnungen.

Auch für Personen, die regelmäßig im Homeoffice arbeiten oder gerne Gäste empfangen, ist die großzügige Raumstruktur besonders attraktiv.

Zwei Stellplätze inklusive

Ein weiterer Vorteil sind die **zwei vorhandenen Stellplätze**.

Gerade in einer gefragten Wiener Wohnlage stellt dies einen wesentlichen Komfort dar und macht die Immobilie auch für Paare mit zwei Fahrzeugen besonders interessant.

Beste Döblinger Wohnlage

Die Zuckerkandlgasse befindet sich in einer der begehrten Wohngegenden des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Döbling steht für hohe Wohnqualität, viel Grün und ein angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig bleiben die Wiener Innenstadt und wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar.

Die Lage bietet damit eine attraktive Kombination aus **Ruhe, Privatsphäre und urbaner Erreichbarkeit**.

Besonders prägend für diese Wohnung ist jedoch der außergewöhnliche Ausblick: Die erhöhte Lage eröffnet einen beeindruckenden Blick über Wien und verleiht der Immobilie ihren besonderen Charakter.

Eckdaten

Objektart: Maisonette-Wohnung

Adresse: Zuckerkandlgasse, 1190 Wien

Wohnfläche: ca. **97 m²**

Terrassenfläche: ca. **70 m²**

Stellplätze: 2

Lift: vorhanden

Badezimmer: 1

WC: 1

Baujahr: 2002

Verfügbarkeit: sofort

Fazit

Eine außergewöhnliche Maisonette für Menschen, die **großzügiges Wohnen, weitläufige Terrassen und einen beeindruckenden Wienblick** miteinander verbinden möchten.

Mit ca. **97 m² Wohnfläche**, rund **70 m² Terrassenfläche**, zwei Stellplätzen und der begehrten Lage in Döbling bietet diese Immobilie ein Wohngefühl mit viel Raum und Privatsphäre.

Ideal für Paare, die Luxus vor allem als Platz, Ruhe, Aussicht und Lebensqualität verstehen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap